

AS COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO E A CRISE – QUE RESPOSTAS?
ESTUDO DE CASO: SETE BICAS, CETA, SACHE

Fátima MATOS¹, Ana NATÁLIO², Bruno ROCHA³

Departamento de Geografia da FLUP, Centro de Estudos em Geografia e Ordenamento do Território

Email: fmatos@letras.up.pt¹

²Departamento de Geografia da Faculdade de Letras, Universidade do Porto,

Email: anatalio@gmail.com², brunomiguel.p.rocha@gmail.com³

PALAVRAS-CHAVE

Cooperativa de Habitação, Crise, Efeitos, Respostas Inovadoras

RESUMO

As cooperativas de habitação económica têm já uma longa história de promoção habitacional de interesse social. A política de apoio às cooperativas por parte do Estado, tem tido “altos e baixos”, situação que teve consequências ao nível da sua produção, mas, apesar dos constrangimentos que tiveram que enfrentar, várias cooperativas conseguiram sobreviver.

É objectivo desta comunicação, neste momento de crise do sector habitacional, ao qual as cooperativas não estão isentas, analisar os efeitos da crise neste sector e que respostas inovadoras têm sido promovidas para a enfrentar e mitigar. Esta comunicação baseia-se na análise de três casos de estudo – Cooperativas SETE BICAS, CETA e SACHE - tendo sido utilizada uma metodologia de entrevista directa aos seus directores.

KEYWORDS

Cooperative Housing, Crisis, Effects, Innovative Responses

ABSTRACT

HOUSING COOPERATIVES AND THE CRISIS CASE STUDIES – SETE BICAS, CETA AND SACHE. The housing cooperatives have a long history of promoting social housing. The policy of support to cooperatives by the State has had "ups and downs", a situation that had consequences on their production; despite the constraints they face, many cooperatives have survived. At this time of crisis in the housing sector, to which cooperatives are not exempt, the aim of this communication is to analyse the effects of the crisis in this sector and innovative responses that have been promoted to confront and mitigate the crisis. This paper is based on analysis of three case-studies – SETE BICAS , CETA and SACHE Cooperatives. A direct interview methodology to their directors has been used.

1. INTRODUÇÃO

As cooperativas de habitação têm já uma longa história de promoção habitacional, algumas delas foram constituídas antes de 1974, mas a grande maioria surge após esta data, organizadas, com base nas populações operárias, da administração pública e dos serviços, progressivamente, elas foram incorporando, os estratos socioeconómicos médio e médio alto - funcionalismo superior, profissões

liberais, quadros médios e superiores - afastando-se das ideias socializadoras que animaram os seus fundadores, sendo esta uma reestruturação imposta pelas condições estruturais do mercado.

Na verdade, a evolução das condições de financiamento oferecidas pelo Estado, as dificuldades na obtenção de terrenos e de acesso ao crédito por parte das famílias de menor rendimento, traduziu-se numa clara mudança dos estratos socioeconómicos que beneficiam da promoção cooperativa. Foi necessário mudar para poder sobreviver. Contudo, o espírito cooperativo é ainda muito forte, patente, aliás, ao nível da promoção e gestão dos projectos em que os cooperadores têm um papel muito activo e participativo, demonstrando uma grande satisfação relativamente aos empreendimentos construídos.

O movimento cooperativo habitacional tem uma presença significativa, em quase todas as regiões do país, segundo dados do Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo, existiam em 2009 521 cooperativas de habitação e construção, estando filiadas na Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica (FENACHE) 64, que depois de ultrapassarem dificuldades significativas, desenvolveram, conjuntos residenciais com reconhecidos níveis de qualidade ao nível não só das habitações, mas também, de espaços exteriores e equipamentos sociais, muitos dos quais inexistentes em habitação com controlo de custos, qualidade essa expressa no número de prémios nacionais que têm sido atribuídos desde 1989 pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbanística. Segundo dados da FENACHE as cooperativas, promoveram cerca de 200 000 habitações, o que significa que cerca de 800 000 indivíduos, ou seja cerca de 8% da população nacional ocupa uma habitação cooperativa.

Estes conjuntos residenciais foram inovadores na participação dos próprios utentes em todo o processo. Na verdade, a estratégia de desenvolvimento dos projectos cooperativos, que associa a poupança prévia das famílias a outras formas de financiamento - nomeadamente as linhas de crédito bonificadas à construção concedidas pelo Estado - possibilita a criação de um contexto de intervenção dos consumidores, quer no projecto, quer na gestão posterior do espaço construído. Esta situação contribui, significativamente, não só para uma melhoria da qualidade do espaço habitacional e dos espaços envolventes, como ainda, para uma grande satisfação/apropriação dos bairros, por parte dos moradores. A política de apoio às cooperativas, por parte do Estado tem tido "altos e baixos", devido ao desajustamento das condições de financiamento, à indefinição regulamentar relativa ao estatuto do sector cooperativo habitacional, à falta de solos a preços adequados, à perda de poder de compra da classe "média/baixa", ao aumento de custo de natureza fiscal, processual e burocrática, com consequências, nos custos finais de habitação (ver a este propósito Matos, 2001, p. 437-470).

No que se refere à capacidade promocional, os dados existentes apontam para uma clara progressão da produção anual de habitação pelas cooperativas até meados dos anos 90, após esta data o sector retraiu-se, em parte devido aos aspectos apontados anteriormente.

O dinamismo em termos construtivos, comprova que o cooperativismo tem potencialidades e características que o vocacionam para um papel fundamental numa política de habitação dinâmica e inovadora, sendo parceiros fundamentais para proporcionar o acesso à habitação de interesse social com qualidade e a preços vantajosos, sobretudo se dispuserem dos indispensáveis (e viáveis) apoios institucionais (Matos, 2001, p. 463).

Na verdade, as cooperativas dispõem de quadros experientes na promoção habitacional, têm um bom relacionamento com os municípios, possuem um potencial de poupança-habitação importante e o processo de promoção cooperativo garante uma melhor adequação dos alojamentos às necessidades das famílias. Outro aspecto a salientar é o facto da cooperativa permitir uma adequada gestão do seu parque habitacional e dos espaços exteriores, factores decisivos para a manutenção dos fogos e de satisfação habitacional (Matos, 2001, p. 463).

Numa altura em que tanto se fala da falta de qualidade e degradação do espaço construído, sobretudo das áreas centrais e das novas áreas predominantemente residenciais das periferias urbanas, não podemos deixar de salientar a qualidade urbana de alguns conjuntos residenciais, promovidos pelas cooperativas, onde se conseguiu um equilíbrio entre o espaço residencial (com uma qualidade arquitectónica assinalável), a implantação de equipamentos de lazer e de algumas actividades económicas, constituindo conjuntos socialmente integrados e integradores.

Neste momento de crise que atravessamos, o sector habitacional tem sido particularmente penalizado, situação que se torna evidente, quer ao nível da menor produção, associada à falta de procura e às dificuldades de financiamento das empresas, quer para muitas famílias que perdem os seus alojamentos, por incumprimento bancário, ou vêm dificultado o seu acesso devido à subida das taxas de juro e das rendas, associado a uma evolução desfavorável dos rendimentos disponíveis.

Como referimos acima, as cooperativas têm passado por vários momentos em que se confrontaram com diversas adversidades, mas algumas foram ultrapassando-as, definindo novas estratégias e respostas inovadoras, para poderem sobreviver.

Perante este quadro e tendo em conta o papel das cooperativas na promoção de habitação de interesse social, é objectivo desta comunicação, perceber quais os efeitos da crise neste sector e que processos e respostas inovadoras têm sido promovidos, pelas cooperativas para a enfrentar e mitigar.

Para tal, consideramos importante estudar três cooperativas de habitação que pelo seu longo historial neste sector e por serem das mais activas cooperativas da Área Metropolitana do Porto, constituem um caso de estudo de enorme interesse e relevância para o estudo a que nos propusemos: Sete Bicas, CETA e SACHE.

2. METODOLOGIA

Para a concretização do objectivo desta comunicação, procedeu-se à elaboração de um breve enquadramento teórico versando sobre a génese e história das cooperativas de habitação no território português. Consideramos relevante fazer uma breve caracterização dos nossos três casos de estudo, através de documentação existente e ainda das informações cedidas pelos responsáveis. Realizamos uma entrevista directa aos três directores¹ das cooperativas para dessa forma conseguirmos responder aos objectivos delineados para este estudo.

3. BREVE CARACTERIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS ANALISADAS

A Cooperativa Sete Bicas surgiu no ano de 1975 na freguesia da Senhora da Hora, concelho de Matosinhos com 250 sócios, e rapidamente alargou o seu raio de construção para outros concelhos, Porto, Penafiel, Gondomar e Vila Nova de Gaia, estes com habitação de custos controlados e ainda no Algarve com construções de habitação secundária. Em paralelo com esta actividade a CHE Sete Bicas, tem actividades direccionadas para a cultura, lazer e desporto.

Alguns dos seus empreendimentos habitacionais, pela qualidade que apresentam, já receberam 5 distinções do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (anterior INH). Com um total de 21 empreendimentos, e cerca de 2500 fogos, esta cooperativa respondeu de forma eficaz a um conjunto de problemas habitacionais da população dos concelhos de actuação. Tem realizado alguns projectos conjuntos através de Uniões cooperativas, nomeadamente, com a CETA.

¹ Agradecemos a colaboração dos Directores das Cooperativas, CHE Sete Bicas Sr. Guilherme Villaverde, CETA Dr. Arnaldo Lucas e SACHE Dr. Pedro Dias Ferreira.

A CETA, Cooperativa de Habitação Económica C.R.L, nasceu em 31 de Julho de 1977, na freguesia de Aldoar no concelho do Porto, e teve como objectivo principal, dar uma resposta solidária à crise habitacional, construindo com qualidade e com preços acessíveis. Em 30 anos de existência a CETA conta já com um total de 14 empreendimentos habitacionais realizados (824 fogos) e um Lar de Idosos. A par da promoção habitacional a CETA tem-se preocupado com o desenvolvimento de outras actividades de carácter social, nomeadamente culturais, recreativas e desportivas.

A SACHE, Solidariedade e Amizade Cooperativa de Habitação Económica C. R. L., foi fundada no ano de 1975 por um grupo de pessoas oriundas da Escola Superior de Belas Artes do Porto e ligadas ao Movimento da Esquerda Socialista. A base artística dos seus fundadores, e o grau de formação académica superior, dos seus associados, direccionou esta cooperativa para padrões de construção cooperativa que não se inserem no âmbito de custos controlados, mas que obedecem ao princípio de venda das construções ao preço de custo. Conta com um total de 4 empreendimentos finalizados com 308 fogos, tendo actualmente 9 projectos em construção, no concelho do Porto e Matosinhos.

4. ANÁLISE DAS ENTREVISTAS

O panorama actual que se vive nos grandes centros urbanos, aliado ao nosso objectivo de estudo, permitiu-nos conduzir as entrevistas no sentido de melhor compreender a actuação das cooperativas perante a realidade actual e quais as reformas estruturais que visam implementar. Desta forma, a análise das entrevistas permitiu-nos elencar as situações problema apontadas por cada um dos três directores entrevistados, bem como, salientar alguns processos e respostas inovadoras que estão a executar.

O perfil dos sócios permitiu-nos logo de início perceber algumas das diferenças mais significativas entre as três cooperativas. A Sete Bicas e a CETA são compostas essencialmente por jovens com recursos médios baixos, em início de carreira, a SACHE tem por seu lado, no seu corpo de associados pessoas com uma formação académica superior e com um nível económico mais elevado. Nos últimos anos, a Sete Bicas e CETA, registaram uma diminuição do número de sócios, bem como a desistência de outros, devido às maiores dificuldades de acesso ao crédito associadas ao aumento das taxas de juro. A SACHE não reconhece de forma clara a diminuição do seu número de sócios. Apesar das diferenças no perfil dos sócios, uma característica que lhes é comum são as preocupações ambientais aplicadas à construção, preocupação partilhada pelas próprias cooperativas e materializada em alguns projectos de arquitectura sustentável.

Neste âmbito o director das Sete Bicas refere, “numa casa que teve um custo acrescido de 7% pelas alterações que foram necessárias implementar, nomeadamente, a utilização de águas freáticas para abastecer os interiores das habitações, provou-se que o incremento dos custos era compensado logo nos primeiros 6 anos de vida do edifício”. Realçando, ainda que, nas habitações de arquitectura sustentável são “os efeitos benéficos na comunidade e no ambiente e ainda as melhorias da qualidade de vida as mais-valias valorizadas”. Também a CETA exemplifica que “os últimos projectos já obedeceram a um conjunto de normas sobre sustentabilidade ambiental, isolamentos adequados, painéis solares, aquecimento de águas por via solar”, defendendo também que “o custo inicial com estas mudanças é de 5 a 8% a mais, mas estes serão compensados no futuro através das poupanças, com as despesas de água e energia”. Os investimentos em projectos de arquitectura com uma forte componente de sustentabilidade e de inserção urbanística, têm valorizado os empreendimentos, minimizando os impactos negativos no território e no ambiente, tendo inclusive alguns empreendimentos ganho prémios de arquitectura, devido a esses valores acrescentados. A componente de recuperação de territórios por vezes abandonados e degradados (como antiga áreas industriais, por exemplo), através da sua ocupação residencial, é salientada pelo director da SACHE, como uma estratégia de requalificação ambiental e urbana. A apropriação intensa do território verificada na ligação que a Sete Bicas estabelece nos seus empreendimentos permite-lhes ter uma avaliação positiva da relação existente entre os empreendimentos, as estratégias de sustentabilidade utilizadas e o território.

Relativamente aos problemas actuais, a crise económica e imobiliária que o país atravessa, é referenciada por todos, como um factor que tem afectado as cooperativas e a sua actuação, mencionando como principais razões: as dificuldades de obtenção de crédito, quer pelas cooperativas, quer por parte dos seus sócios e um excesso de habitação construída sem escoamento no mercado, originando até uma concorrência entre as cooperativas e o mercado imobiliário privado, pois o diferencial

de preços começa a ser cada vez menor². Esta situação tem acarretado consequências económicas e sociais que precisam ser contrariadas, assim, e segundo o director da Sete Bicas é urgente alterar o campo de actuação para lógicas de reabilitação e estudar outros modelos e mecanismos de crédito para arrendamento, defendendo que é “difícil construir para arrendamento, pois os empréstimos para as cooperativas são de curto prazo, e numa lógica de arrendamento não resulta”. Também o director da SACHE considera que a aposta tem de ser feita, essencialmente, na reabilitação, pois segundo ele “as necessidades de habitação nova estão esgotadas” e portanto “a SACHE abraça assim esta causa no sentido de revitalizar a cidade e de lhe dar uma nova vida, de lhe trazer novos habitantes e preservar o património, sendo, igualmente, uma causa de natureza social.” No caso da CETA, o director ainda que reconheça que “a estratégia é parar para ver, não fazemos qualquer investimento, tentar vender o pouco que temos, tentar esperar que o contexto económico e social do país melhore”, mas salienta que, “o futuro já não comporta a oferta de habitação nova, mas sim deve-se apostar na reabilitação e no arrendamento”. Para o sucesso destas lógicas, é necessário o apoio do Estado, que actualmente é, segundo os directores inexistentes. O director da Sete Bicas reconhece que o IHRU tem “recursos muito baixos, vivem dos seus próprios meios, muito do seu património está alocado a famílias com dificuldade em pagar rendas” e que apesar de terem feito “um excelente diagnóstico em que identificaram as problemáticas, não possuem meios para avançar com a aplicação das estratégias delineadas para a solução dos problemas”³. Também o director da CETA defende que os apoios são praticamente inexistentes e afirma, “do que conheço aqui na região do Porto, haverá 2 ou 3 financiamentos a decorrer actualmente.”

Entre as estratégias gizadas pelas cooperativas para combater a falta de apoios do Estado e as dificuldades sentidas, tendo como palco o actual cenário em que se encontram os centros urbanos e mais concretamente o Porto, o director da Sete Bicas refere, como exemplo, uma tentativa de aproximação à Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto (SRU), afirmando que “estudaram alguns cenários para uma parceria de reabilitação, nomeadamente, no quarteirão da Sé e quando começamos a olhar para os cadernos de encargos, percebeu-se que o custo da obra sem contar com terrenos, projectos, licenças, era de 140% do custo de uma habitação nova, as habitações de custo controlado obedecem a regras e padrões, de áreas e de custos, que não se compadecem com a reabilitação nos moldes que ela está prevista.” Defendendo, a necessidade de “uma alteração da legislação, do financiamento e do crédito que permitam, por exemplo, que os capitais que as cooperativas utilizam na reabilitação sejam capitais a longo prazo e que elas possam gerir a 25 ou 30 anos e não a curto prazo como sempre foi”. O director da cooperativa SACHE salienta que “devido à conjuntura actual, não se irão conseguir mais apoios por parte do Estado, dessa forma a SACHE aposta nestes nichos de mercado da reabilitação urbana de forma a combater a desertificação do centro histórico e também porque existem muitos edifícios devolutos.” Na perspectiva desta cooperativa, “a Câmara Municipal do Porto como grande detentora de edifícios no Centro Histórico deveria ter um papel mais regulador nesta situação, porque se a Câmara baixar os preços de venda, obrigará os privados a seguir a mesma linha”. Considera ainda essencial, “rever a política de uso dos solos de forma a equilibrar o número de novas construções e de reabilitação de edifícios devolutos e degradados”, assim como “é necessário agilizar o processo burocrático ... criar um *simplex* para a reabilitação urbana” e “nas casas reabilitadas, temos que oferecer as mesmas vantagens e a mesma qualidade de habitabilidade da construção nova. Assim não se pode ser *purista* na reabilitação, pois isso inibe a implantação de condições idênticas à periferia (aquecimento central, elevador, estacionamento)”. Ao contrário da cooperativa Sete Bicas, a SACHE dá o exemplo de uma parceria na reabilitação urbana com a SRU que teve sucesso, “o quarteirão do Corpo da Guarda, com a SRU, foi uma mais-valia pois permitiu manter as fachadas, mas aproveitar os interiores de forma a utilizar um vão de escada e elevador para várias entradas, ou seja uma redução de custos nas infra-estruturas de base”.

Para além das questões estruturais, que condicionam alguns processos de mudança e de actuação, é de realçar, igualmente, a preocupação com as alterações demográficas e os problemas sociais que lhe estão inerentemente associados. As cooperativas consideram que é importante e fundamental direccionar os

² O Director da Sete Bicas, refere a este propósito que “actualmente as cooperativas do país devem ter cerca de 1000 casas para vender, e apesar de os preços serem equilibrados, não está facilitada a sua comercialização pela concorrência operada pelos promotores, que ao baixar os seus preços colocam no mercado uma super oferta de habitações a preços idênticos aos das cooperativas”.

³ Referência ao Plano Estratégico da Habitação 2008-2013.

seus campos de acção para estas questões, tendo em conta o significativo envelhecimento da população. Esta mudança demográfica impulsiona novas ofertas, nomeadamente, as residências seniores e as residências geriátricas. Mas, relativamente a esta questão a direcção da Sete Bicas, faz a distinção no formato e na forma de financiamento entre as residências seniores para as quais "não existe qualquer tipo de apoio" e residências geriátricas que "correspondem aos tradicionais lares, com cerca de 70 a 80 pessoas, estes sim protocolados com a Segurança Social". A SACHE "também tem essa preocupação na sua ordem de trabalhos, contudo ainda não concretizou nenhum projecto dessa natureza, pois a forma de apoios e de gestão nestes projectos teria que ser diferente, teria que existir uma maior participação do Estado nestes casos." A CETA considera, igualmente, que "neste momento as condições de financiamento não são as melhores", dando o exemplo de "um terreno que foi comprado para esse fim na Maia, cujo projecto inclui 56 apartamentos e vários serviços de apoio, o processo foi parado porque a banca não emprestava o dinheiro."

Em complemento às estratégias já enumeradas, deve ser acrescentada a União entre Cooperativas, pelas vantagens que permitem. Segundo o director das Sete Bicas "as vantagens são imensas, e desvantagens não existem, os financiamentos e as conversações tornam-se mais vantajosas e com mais força". O director da CETA defende, também que "a união entre cooperativas torna os projectos mais aliciantes e susceptíveis de terem financiamento". Quanto ao director da SACHE, considera que essa mesma união é difícil devido às diferenças que existem entre a SACHE e outras cooperativas.

5. REFLEXÕES FINAIS

O valioso contributo, iniciado na década de setenta pelas CHE's no nosso país é inegável, e nos tempos conturbados que atravessamos, é fundamental aproveitar todo o *know how* que lhes é comum. Privilegiando lógicas de reabilitação urbana, dinamizando o arrendamento, a construção e gestão de residências seniores e geriátricas, estabelecendo parcerias mais coesas entre as CHE's, as Autarquias e a Administração Central, caminharemos, seguramente, para estratégias que visem desenvolver mecanismos de actuação mais eficazes, para a política das cidades. É necessário encarar a crise como um veículo para alcançar sustentabilidade económica e ambiental, pois consideramos que é nos momentos de crise que nascem as grandes soluções e as novas ideias.

BIBLIOGRAFIA

MATOS, Fátima Loureiro de (2001) *A habitação no Grande Porto uma perspectiva geográfica da evolução do mercado e da qualidade habitacional desde finais do séc. XIX até ao final do milénio*.
Dissertação de doutoramento, Universidade do Porto, Porto
<http://www.setebicas.com/> [Acedido em 18 de Maio de 2011]
<http://www.ceta.pt/> [Acedido em 18 de Maio de 2011]
<http://sache.pt/> [Acedido em 18 de Maio de 2011]